
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 534/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 534/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.300,00	19

INCARICO

All'udienza del 09/02/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Rapallo (Ge) facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Torralba B e C di via Privata Sanguineti costituito da due fabbricati contraddistinti rispettivamente con il c.n.19 e il c.n.21.

In particolare l'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.21 - Condominio Torralba C , è sito al piano terra (1° f.t.) e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno e ripostiglio.

All'appartamento è annesso in uso esclusivo e perpetuo il giardino, a una quota inferiore di circa 70 cm, che circonda l'appartamento stesso su tre lati, con accesso dal soggiorno e da una delle camere tramite poggiali e scalini in muratura. Inoltre all'appartamento è annessa un soffitta/cantina sita al piano sottotetto contraddistinta con il n.9 con accesso dal vano scala condominiale.

Rapallo è un Comune della città Metropolitana di Genova. E' situato nella Riviera di Levante, nella parte occidentale del Golfo del Tigullio. La cittadina si trova nelle immediate vicinanze di Zoagli, Santa Margherita Ligure e Portofino ed è meta di turismo fin dall'Ottocento.

Il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti è situato in zona centrale, nella parte orientale del Comune, quasi al confine con il Comune di Zoagli, a ridosso della via Aurelia, a pochi passi dal centro, dal Castello sul Mare, dal Lungomare e dalla spiagge, in prossimità del Parco Comunale Casale, da cui dista circa 600 m, all'interno del quale si trova, tra l'altro, il Minigolf.

I servizi e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono scarse.

Inoltre il c.n.21 di via Privata Sanguineti è distante circa 3,5 Km dal casello di Rapallo sull'autostrada A12, circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Rapallo, circa 1,8 Km dal porto turistico di Rapallo e circa 2,5 Km dal Golf di Rapallo.

(v. allegato 5 - google maps)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/03/2024 alle ore 11.00.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.
(v. allegato 10 - verbale sopralluogo)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta depositato nel fascicolo il certificato ipotecario n.ro GE 13579 del 1/02/2024 di cui alla richiesta prot.n.GE 11338 del 23/01/2024. In data 21/02/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nel Certificato.
(v. allegato 11-ispezioni ipotecarie)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal certificato contestuale di residenza, stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo in data 13/02/2024 l'esecutato è **** Omissis **** ed è di stato civile libero.

Come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo in data 02/04/2024 l'esecutato risiede nell'appartamento con i suoi due figli.

(v. allegato 8- certificato contestuale di residenza, di stato civile)

(v. allegato 9 - certificato di stato di famiglia))

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale del 26/02/1974 l'appartamento e la soffitta hanno i seguenti confini, partendo da nord e girando in senso orario:

- appartamento: muretto con soprastante recinzione su strada condominiale di accesso al piano seminterrato, muretto con soprastante recinzione su scala esterna di accesso ai boxes, muretto con soprastante recinzione su strada condominiale di accesso al piano seminterrato, muretto con soprastante recinzione su via Privata Sanguineti, muretto con soprastante recinzione su giardino annesso all'appartamento int.1, appartamento int.1,

vano scale, appartamento int.3, recinzione su giardino annesso all'appartamento int.3.

Sopra: appartamento int.7

Sotto: piano seminterrato ad uso box.

- soffitta/cantina: soffitta n.10, muro perimetrale verso via Privata Sanguineti, soffitta n.8, corridoio condominiale.

Sopra: copertura

Sotto: app.to int.15

(v. allegato 2-planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,90 m	terra
Giardino	135,00 mq	135,00 mq	0,10	13,50 mq	0,00 m	terra
Cantina	6,50 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	1,20 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'appartamento è stata calcolata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, alla superficie lorda del giardino è stato applicato il coefficiente dello 0,10 in quanto trattasi di giardino di ampia metratura.

L'altezza di m 1,20 della soffitta/cantina è un'altezza media.

(v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1974 al 15/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 798, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano T-4 Graffato 799
Dal 15/02/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 798, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.518,38

		Piano T-4 Graffato 799
Dal 03/07/2006 al 16/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.518,38
Dal 16/03/2013 al 18/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-4
Dal 18/08/2016 al 08/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-4
Dal 08/09/2017 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 1.518,38 Piano T-4

L'unità immobiliare risulta intestata all'esecutato.

La data 13/02/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

L'intestato prima del 23/03/1974 era la Torralba s.r.l. con sede in Milano, proprietaria per la quota di 1000/1000

Alla data 30/06/1987, impianto meccanografico, la rendita era pari a Lire 2.142

Le variazioni dello 01/01/1992 e dello 01/01/1994 sono variazioni d'ufficio rispettivamente per variazione del quadro tariffario e per rettifica zona censuaria.

In data 03/07/2006 per variazione degli identificativi per allineamento mappe il mappale 798 sub 2 graffato al mappale 799 del Foglio 32 è stato sostituito con il mappale 1693 sub 65 del Foglio 32.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

Per quanto riguarda gli intestati in data 18/08/2016 è stata effettuata una rettifica di intestazione all'attualità.

(v. allegato 1 - visura catastale storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1693	65	1	A2	3	7 vani	102 mq	1518,38 €	T-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/03/2024 si precisa che l'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 26/02/1974 con esclusione di modeste modifiche interne relative, fra l'altro, alla realizzazione di pareti in muratura a delimitazione della cucina nonché di modifiche esterne relative alla perimetrazione del giardino.

La situazione attuale è rappresentata sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta.

(v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

Per la regolarità catastale è necessario presentare una pratica DOCFA di denuncia di variazione che comporterà lo scorporo della soffitta/cantina e la presentazione di due planimetrie separate.

Gli oneri per la presentazione della pratica sono da quantificarsi pari a :

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 100,00 per tributi catastali (tributi raddoppiati per lo scorporo della soffitta/cantina)

PRECISAZIONI

Come detto l'esecutato è residente in via Privata Sanguineti c.n.21, nell'immobile oggetto della presente relazione, insieme con i due figli.

(v. allegato 8 - certificato contestuale di residenza e stato di famiglia)

(v. allegato 9 - certificato di stato di famiglia)

Con atto di avviso ex art.498 C.p.c. notificato in data 09/02/2024 il creditore procedente ha avvisato il creditore iscritto Banca Mediolanum s.p.a. in relazione all'ipoteca iscritta in data 15/09/2017 reg.gen. 8358 reg.part 1042 contro l'esecutato per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di perizia.

PATTI

Non esistono contratti di locazione in quanto l'immobile è occupato dal proprietario esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, abitato dall'esecutato, è in condizioni di manutenzione più che buone.
Si segnalano modeste tracce di umidità sulla parete esterna della camera lato est.
(v. allegato 15 - documentazione fotografica)

PARTI COMUNI

Il complesso edilizio di via Privata Sanguineti denominato Condominio Torralba B e C è stato costruito negli anni settanta del 1900.

Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.

I due fabbricati che costituiscono il complesso residenziale sono due edifici separati contraddistinti rispettivamente con il c.n.19 il Condominio Torralba B e con il c.n.21 il Condominio Torralba C.

Il fabbricato c.n.21 è costituito da n.4 piani f.t.(T+1) ad uso residenziale comprendente n.19 appartamenti, un piano sottotetto ad uso soffitte/cantine e un piano seminterrato ad uso box con accesso tramite rampa mediante cancello carrabile privo di c.n. da via Privata Sanguineti.

La struttura è in c.a.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i poggiali hanno ringhiera in ferro e i serramenti sono protetti da avvolgibili in pvc. La copertura è con tetto a falde rivestite in tegole di cemento.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in alluminio a vetri; il pavimento è in marmo e le pareti sono in parte rivestite in legno e in parte intonacate e tinteggiate; il vano scala ha pedate e alzate in marmo e ringhiera in legno.

L'ascensore di 4 fermate ha portata 325 Kg -4 persone.

Trattasi di fabbricato di tipo civile in condizioni di manutenzione mediamente buone.

(v. allegato 15 - documentazione fotografica)

Le parti comuni e le proprietà esclusive nonché la ripartizione delle relative spese risultano descritte nella Parte Prima e nella Parte Terza del Regolamento di Condominio.

(v. allegato 18 - Regolamento di Condominio)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno, per un totale di mq 1704, sul quale è stato edificato il fabbricato risulta asservito al fabbricato stesso come da atto di asservimento notaio Alessandro Maggio n.19356/1529 del 13/10/1975. Con lo stesso atto è stato asservito a posti auto l'intero piano fondi del fabbricato per un totale di mq 358,30. Si precisa che alla copia dell'atto di asservimento fornitomi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rapallo è unita solo la planimetria allegato "B".

(v. allegato 12- atto di asservimento)

Dall'atto di provenienza notaio Pierpaolo Verde del 08/09/2017 risultano inoltre le seguenti servitù e/o vincoli:

- diritto di passo sulla via Privata Sanguineti con obbligo di partecipare alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della stessa;
- i condomini delle case B e C hanno diritto di passo carrabile sul distacco del limitrofo Condominio Focolari & C
- casa A per l'accesso ai fondi della casa B e i condomini della casa A hanno diritto di passo carrabile nella strada condominiale del complesso case B e C per accedere ai fondi della stessa casa A

(v. allegato 4- atto di provenienza notaio Verde)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è attualmente composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno e ripostiglio.

(v. allegato 22- planimetria stato attuale)

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 15- documentazione fotografica):

- porta caposcala blindata - condizioni ottime;
- porte interne cieche con telaio in pvc e sopra porte a vetri - condizioni buone;
- porta della cucina a soffietto - condizioni buone;
- finestre e portefinestre con telaio in pvc e doppi vetri - condizioni ottime;
- avvolgibili in pvc - condizioni buone;
- pavimento in ingresso/soggiorno e disimpegno rivestito in piastrelle di ceramica - condizioni buone;
- pavimento nelle camere rivestito in legno - condizioni buone;
- pareti intonacate e tinteggiate - condizioni buone;
- soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni buone;
- cucina: pavimento rivestito in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate - condizioni buone;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h 1,25 m - condizioni buone;

L'esposizione è prevalentemente a ovest e in parte a nord-est.

Esistono tracce modeste di umidità sulla parete esterna della camera lato est.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni dotati di valvole termostatiche e di contabilizzatori;
- impianto di acqua calda sanitaria autonomo con calderina a gas.

Non risultano le dichiarazioni di conformità.

Trattasi di appartamento di tipo civile in condizioni di manutenzione più che buone con buone finiture.

L'appartamento è in zona tranquilla.

La soffitta/cantina sita al piano sottotetto ha porta di accesso in ferro. Non è stato possibile accedere alla cantina in quanto occupata da materiale vario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento è occupato dall'esecutato che qui ha residenza

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/03/1974 al 15/02/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Maggio	23/03/1974	18522	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/04/1974		2539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	03/04/1974	575			
Dal 15/02/2003 al 16/03/2013	**** Omissis ****	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabino Lombardo	29/07/2003	35280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/08/2003	9039	6819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2013 al 08/09/2017	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	17/10/2013	8433	6734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Verde	08/09/2017	12141	7614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di	15/09/2017	8357	6471		

		Chiavari			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dal certificato ipotecario n.ro Ge 13579 del 01/02/2024 presente nel fascicolo e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dell'atto di provenienza notaio Pierpaolo Verde n.12141/7614 del 08/09/2017 e delle ispezioni ipotecarie del 21/02/2024.

(v. allegato 4 - atto notaio Pierpaolo Verde del 08/09/2017)

(v. allegato 11- ispezioni ipotecarie)

La dichiarazione di successione di **** Omissis **** è stata trascritta a Chiavari in data 18/11/2003 reg.gen.n.13075 reg.part.n.1004 a seguito di pubblicazione del testamento olografo con verbale notaio Sabino Lombardo in data 26/07/2003 trascritto in data 07/08/2003 reg.gen.n. 9039 e reg.part.n.6819.

Per quanto riguarda la dichiarazione di successione di **** Omissis **** si segnala la rinuncia all'eredità da parte del figlio **** Omissis ****.

In data 15/9/2017 reg.gen.n. 8356 reg.part.n.6470 è stata trascritta accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****.

L'atto di provenienza notaio Pierpaolo Verde del 08/09/2017 è allegato alla presente (v. allegato 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Chiavari il 15/09/2017
 Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1042
 Quota: 1/1
 Importo: € 296.398,06

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 148.199,03
Percentuale interessi: 1,15 %
Rogante: Pierpaolo Verde
Data: 08/09/2017
N° repertorio: 12142
N° raccolta: 7615

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 23/01/2024
Reg. gen. 693 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le suddette note sono già allegate nel fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Rapallo approvato con DGR n.789 del 24/09/2019 il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti ricade nell'ambito AR-B-uc ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare - art.52 delle Norme di Conformità.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004 e ss.mm.ii. - Bellezza d'Insieme "Zona a monte della via Aurelia sita nel Comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal Golfo del Tigullio e dal mare" di cui al DM 14/06/1963 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.200 in data 27/07/1963.

(v. allegato 7- stralcio PUC e art.52)

(v. allegato 6 - geoportale e DM 14/06/1963)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico dell'Edilizia-Edilizia Privata del Comune di Rapallo la sottoscritta in data 15/02/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti. In data 04/03/2024 è stata trasmessa la documentazione richiesta.

Dall'esame di detta documentazione risulta quanto segue.

Il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti è stato costruito nei primi anni settanta del 1900 dalla Società Torralba s.r.l.. Il progetto - prot.n.103/1971 a firma ing. Agostino Seganti, presentato in data 1/04/1971, è stato approvato con autorizzazione edilizia n.1906 in data 19/05/1972. Successivamente in data 16/06/1973 è stata presentata una variante approvata in data 14/11/1973 a seguito di parere favorevole della Commissione

Edilizia del 16/10/1973 e del nulla osta della Soprintendenza in data 7/11/1973. I lavori sono iniziati in data 19/6/1972 e ultimati in data 14/2/1974.

In data 14/02/1974 è stata presentata la richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità. In data 30/9/1977 sono state richieste integrazioni. Il decreto non è stato rilasciato.

Come precisato dal geom. Laura Romeo dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Rapallo il decreto non è stato rilasciato in quanto parte della documentazione richiesta non era stata presentata.

Per poter ottenere l'agibilità si può predisporre una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale per l'appartamento int.2 a cui si dovrà allegare la planimetria catastale aggiornata, la dichiarazione di conformità e/o rispondenza degli impianti (elettrico e termoidraulico) e il collaudo statico.

(v. allegato 12 - progetto 103/1971)

(v. allegato 14- documentazione per abitabilità)

In particolare per l'appartamento int.2 non risultano depositate pratiche edilizie e non risultano depositate pratiche di condono edilizio successive al sopra citato progetto originario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda l'appartamento esistono difformità rispetto alla planimetria del piano terra unita alla variante approvata in data 14/11/1973.

In particolare esiste una modifica interna relativa alla realizzazione di tramezze tra ingresso/soggiorno e cucina e una modifica relativa alla demolizione di porzione di tramezza in corrispondenza della porta di ingresso. Inoltre esistono difformità esterne relative alla perimetrazione del giardino come, fra l'altro, in corrispondenza del confine con il giardino annesso all'appartamento int.3 (sulla planimetria catastale invece il confine è indicato correttamente).

Lo stato attuale è rappresentato sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

(v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

Per la regolarità urbanistica è necessario predisporre una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, contestualmente alla pratica per la regolarizzazione catastale, comprensiva di accertamento di compatibilità paesaggistica, tenuto conto che il fabbricato ricade in zona con vincolo paesaggistico. La S.C.I.A. in sanatoria avrà efficacia dopo 30 giorni dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'ottenimento della quale sono necessari circa 90 giorni.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono pari a:

- € 3.000,00 per le due pratiche, oltre oneri di legge per il professionista

- € 220,00 per diritti di segreteria per la presentazione dell'accertamento di conformità e per la presentazione della SCIA in sanatoria (€ 110,00 x 2)

- € 516,00 per la sanzione paesaggistica
- € 1.032,00 per la sanzione urbanistica

Successivamente alla pratica di regolarizzazione urbanistica si potrà procedere con la richiesta di agibilità parziale come sopra indicato.

I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità sono pari a:

- € 110,000 per diritti di segreteria;
- € 800,00 oltre oneri di legge per il professionista.

Tenuto conto dell'imminente scadenza dell'APE esistente, a gennaio 2025, è stato redatto un nuovo APE dal geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati con il n.3955, iscritto nell'elenco Regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527. L'APE è stato rilasciato in data 08/04/2024 con il n.17612 ed ha validità decennale.
(v. allegato 21 - Ape con ricevuta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.964,80

Dalla documentazione depositata nel fascicolo telematico risulta un dovuto pari a € 13.164,80 così suddiviso:

- consuntivo gestione ordinaria 2021/2022: € 10.644,59
- preventivo gestione ordinaria 2022/2023: n. 2 rate rispettivamente pari a € 1260,21 con scadenza in data 02/01/2023 e pari a € 1260,00 con scadenza on data 01/04/2023

Peraltro come risulta dalla documentazione e dalla mail dell'amministratore 22/02/2024 allo stato attuale il dovuto, salvo conguaglio, è pari a € 11.964,80, in quanto l'esecutato ha effettuato un versamento pari a € 1.200,00.

Il consuntivo della gestione 2022/2023, conclusa in data 30/06/2023, alla data della presente perizia, non è stato ancora predisposto come anche il preventivo 2023/2024.

Non sono state approvate e/o deliberate spese straordinarie

Millesimi totali (appartamento e soffitta/cantina): 27,91/1000

(v. allegato 16 - consuntivo 21-22 e preventivo 22-23)

(v. allegato 17 - mail amministratore)

(v. allegato 18 - Regolamento di Condominio)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Rapallo (Ge) facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Torralba B e C di via Privata Sanguineti costituito da due fabbricati contraddistinti rispettivamente con il c.n.19 e il c.n.21. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.21 - Condominio Torralba C, è sito al piano terra (1° f.t.) e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno e ripostiglio. All'appartamento è annesso in uso esclusivo e perpetuo il giardino, a una quota inferiore di circa 70 cm, che circonda l'appartamento stesso su tre lati, con accesso dal soggiorno e da una delle camere tramite poggiosi e scalini in muratura. Inoltre all'appartamento è annessa un soffitta/cantina sita al piano sottotetto contraddistinta con il n.9 con accesso dal vano scala condominiale. Rapallo è un Comune della città Metropolitana di Genova. E' situato nella Riviera di Levante, nella parte occidentale del Golfo del Tigullio. La cittadina si trova nelle immediate vicinanze di Zoagli, Santa Margherita Ligure e Portofino ed è meta di turismo fin dall'Ottocento. Il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti è situato in zona centrale, nella parte orientale del Comune, quasi al confine con il Comune di Zoagli, a ridosso della via Aurelia, a pochi passi dal centro, dal Castello sul Mare, dal Lungomare e dalla spiaggia, in prossimità del Parco Comunale Casale, da cui dista circa 600 m, all'interno del quale si trova, tra l'altro, il Minigolf. I servizi e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. Inoltre il c.n.21 di via Privata Sanguineti è distante circa 3,5 Km dal casello di Rapallo sull'autostrada A12, circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Rapallo, circa 1,8 Km dal porto turistico di Rapallo e circa 2,5 Km dal Golf di Rapallo. (v. allegato 5 - google maps)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 252.000,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato su prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per zona centrale- Zona Costiera e Centro Storico - di Rapallo:

- OMI - 1 semestre 2023 - per abitazioni civili in condizioni normali - da di € 2250,00/mq a un massimo di € 3.300,00/mq con una media pari a € 2.775,00/mq (v. allegato 19- OMI 1 semestre 2023);

- Borsino Immobiliare - abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (tipologia prevalente abitazioni civili) da un minimo di € 1.815,00/mq a un massimo di € 2.940,00/mq con una media pari a € 2.378,00/mq (v. allegato 20 - Borsino Immobiliare).

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliari per immobili analoghi in zona, tenuto conto della posizione centrale e tranquilla in cui si trova l'immobile, delle condizioni di manutenzione più che buone dell'appartamento, delle condizioni di manutenzione

mediamente buone del fabbricato, tenuto conto altresì della scarsa possibilità di parcheggio in zona e dell'ubicazione a piano terra in posizione che non gode di panoramicità, considerando altresì l'ampia offerta di immobili in zona e l'attuale situazione di mercato si ritiene di applicare il valore unitario di € 2.400,00 a mq di superficie convenzionale di appartamento, con annessi giardino e cantina, considerato libero:

mq 105,00 x € 2.400,00/mq= € 252.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T	105,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 252.000,00	100,00%	€ 252.000,00
				Valore di stima:	€ 252.000,00

Valore di stima: € 252.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%
spese per regolarizzazione urbanistica e catastale in c.t.	6100,00	€

Valore finale di stima: € 233.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto di provenienza notaio Verde
- ✓ N° 5 Google maps
- ✓ N° 6 Altri allegati - geoportale e DM 14-06-1963
- ✓ N° 7 Altri allegati - stralcio PUC e art.52 Norme di Conformità
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato contestuale di residenza e stato civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato di stato di famiglia
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 12 Altri allegati - progetto 103-1971
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di asservimento notaio Maggio
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione per abitabilità
- ✓ N° 15 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 16 Altri allegati - consuntivo 21-22 e preventivo 22-23
- ✓ N° 17 Altri allegati - mail amministratore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 19 Altri allegati - OMI 1 semestre 2023
- ✓ N° 20 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ape
- ✓ N° 22 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 23 Altri allegati - perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Rapallo (Ge) facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Torralba B e C di via Privata Sanguineti costituito da due fabbricati contraddistinti rispettivamente con il c.n.19 e il c.n.21. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.21 - Condominio Torralba C , è sito al piano terra (1° ft.) e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno e ripostiglio. All'appartamento è annesso in uso esclusivo e perpetuo il giardino, a una quota inferiore di circa 70 cm, che circonda l'appartamento stesso su tre lati, con accesso dal soggiorno e da una delle camere tramite poggiali e scalini in muratura. Inoltre all'appartamento è annessa un soffitta/cantina sita al piano sottotetto contraddistinta con il n.9 con accesso dal vano scala condominiale. Rapallo è un Comune della città Metropolitana di Genova. E' situato nella Riviera di Levante, nella parte occidentale del Golfo del Tigullio. La cittadina si trova nelle immediate vicinanze di Zoagli, Santa Margherita Ligure e Portofino ed è meta di turismo fin dall'Ottocento. Il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti è situato in zona centrale, nella parte orientale del Comune, quasi al confine con il Comune di Zoagli, a ridosso della via Aurelia, a pochi passi dal centro, dal Castello sul Mare, dal Lungomare e dalla spiagge, in prossimità del Parco Comunale Casale, da cui dista circa 600 m, all'interno del quale si trova, tra l'altro, il Minigolf. I servizi e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. Inoltre il c.n.21 di via Privata Sanguineti è distante circa 3,5 Km dal casello di Rapallo sull'autostrada A12, circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Rapallo, circa 1,8 Km dal porto turistico di Rapallo e circa 2,5 Km dal Golf di Rapallo. (v. allegato 5 - google maps)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Rapallo approvato con DGR n.789 del 24/09/2019 il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti ricade nell'ambito AR-B-uc ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare - art.52 delle Norme di Conformità. La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/2004 e ss.mm.ii. - Bellezza d'Insieme "Zona a monte della via Aurelia sita nel Comune di Rapallo in corrispondenza di una prominenza collinosa molto visibile dal Golfo del Tigullio e dal mare" di cui al DM 14/06/1963 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.200 in data 27/07/1963. (v. allegato 7- stralcio PUC e art.52) (v. allegato 6 - geoportale e DM 14/06/1963)

Prezzo base d'asta: € 233.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 534/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - via Privata Sanguineti, edificio 21, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1693, Sub. 65, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, abitato dall'esecutato, è in condizioni di manutenzione più che buone. Si segnalano modeste tracce di umidità sulla parete esterna della camera lato est. (v. allegato 15 - documentazione fotografica)		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Rapallo (Ge) facente parte del complesso residenziale denominato Condominio Torralba B e C di via Privata Sanguineti costituito da due fabbricati contraddistinti rispettivamente con il c.n.19 e il c.n.21. In particolare l'appartamento è distinto con l'int.2 del c.n.21 - Condominio Torralba C , è sito al piano terra (1° f.t.) e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno e ripostiglio. All'appartamento è annesso in uso esclusivo e perpetuo il giardino, a una quota inferiore di circa 70 cm, che circonda l'appartamento stesso su tre lati, con accesso dal soggiorno e da una delle camere tramite poggioni e scalini in muratura. Inoltre all'appartamento è annessa un soffitta/cantina sita al piano sottotetto contraddistinta con il n.9 con accesso dal vano scala condominiale. Rapallo è un Comune della città Metropolitana di Genova. E' situato nella Riviera di Levante, nella parte occidentale del Golfo del Tigullio. La cittadina si trova nelle immediate vicinanze di Zoagli, Santa Margherita Ligure e Portofino ed è meta di turismo fin dall'Ottocento. Il fabbricato c.n.21 di via Privata Sanguineti è situato in zona centrale, nella parte orientale del Comune, quasi al confine con il Comune di Zoagli, a ridosso della via Aurelia, a pochi passi dal centro, dal Castello sul Mare, dal Lungomare e dalla spiagge, in prossimità del Parco Comunale Casale, da cui dista circa 600 m, all'interno del quale si trova, tra l'altro, il Minigolf. I servizi e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono scarse. Inoltre il c.n.21 di via Privata Sanguineti è distante circa 3,5 Km dal casello di Rapallo sull'autostrada A12, circa 1,5 Km dalla stazione ferroviaria di Rapallo, circa 1,8 Km dal porto turistico di Rapallo e circa 2,5 Km dal Golf di Rapallo. (v. allegato 5 - google maps)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		